



RESOLUCIÓN N° 0447-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1321-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEMBRAR PARA COSECHAR "ASEPAC"** representado por su presidente y secretaria de actas, Ascencio Justo Guerra Gonzales y Gloria Ivone Huamán Pariona, respectivamente, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 929,10 m² ubicado en el sector Playa La Virgen, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TULO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA^[1] (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41141-2019) **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEMBRAR PARA COSECHAR "ASEPAC"** representado por su presidente y secretaria de actas, Ascencio Justo Guerra Gonzales y Gloria Ivone Huamán Pariona (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión sobre éste desde el 25 de noviembre de 2009, por lo que, sustenta su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil, Henry Saúl Delgado Ortega (fojas 3); **b)** plano perimétrico por el ingeniero civil, Henry Saúl Delgado Ortega (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil, Henry Saúl Delgado Ortega (fojas 5-8); **d)** copia simple de la partida registral N° 14097642 del Registro de Predios

de la Oficina Registral de Lima (fojas 10-13); **e**) copia simple de la constancia de vivencia emitido por presidente de “la Asociación” de fecha 10 de octubre de 2015 (fojas 14- 18); **f**) copia simple del contrato de compra venta de fecha 04 de octubre de 2014 (fojas 19-20); **g**) copia simple de la partida registral N° 21108343 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 21-23).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[2], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0059-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020 (foja 24-27), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrollado su polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico, se determina un área gráfica de 2 931,41 m², existiendo una discrepancia de 2.31 m² con el área solicitada, la que se encuentra dentro de la tolerancia catastral, razón por la evaluación se realizó de acuerdo al área gráfica resultante.
- ii. 2 500,90 (85.29% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 37649; afectada en 1 484,64 (50,90% que representa “el predio”) por propiedad restringida de la autopista Panamericana Sur: Cerro Azul – Ica, Red Vial N° 6, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 411-2001 MTC/15.02 de fecha 06.09.2001, según el portal Web del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.
- iii. 431,51 (14.71% de “el predio”) no cuenta con antecedente registral.
- iv. Se visualiza una vía de acceso a la playa Cerro la Virgen, que se articula con la Panamericana Sur y colinda por el lado Norte. Por lo que se de ser necesario realizar consulta a la entidad competente.

- v. Según imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido entre agosto de 2012 a abril de 2019, se ubica en zona extra urbana, en condición de desocupado, salvo la existencia de una edificación tipo vivienda que abarca el 0.5% de “el predio” y trazos de una lotización, no tiene delimitación que restrinja el acceso de terceros y colinda principalmente con terrenos eriazos.
- vi. Revisada la Ficha Técnica N° 0820-2017/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica de fecha 02 de octubre de 2017, se advierte un terreno de 26 781,78 m², que se encuentra ocupado por viviendas en proceso de consolidación.

10. Que, en atención a lo señalado en el diagnóstico técnico detallado en el considerando anterior, esta Subdirección solicito la siguiente información:

- Mediante Memorándum N° 000820-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2020, reiterado con Memorándums N° 1501-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 01110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020 y 09 de abril de 2021, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE informe sobre el procedimiento de inscripción de primera de dominio del área de 431,51 m² (14.71% de “el predio”), seguido bajo el Expediente N° 1196-2016/SBNSDAPE; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 01279 -2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de abril del 2021, informó que el expediente en consulta se encuentra en trámite y que se ha derivado al área técnica para realizar el diagnóstico correspondiente debido a la existencia de superposición con expedientes administrativos tramitados ante la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DREFOR del Gobierno Regional de Lima (S.I. N° 06951-2021^[3]).
- Mediante Oficio N° 01632-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020, se consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el T.U.O. de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, en cuyo caso esta Superintendencia se abstendrá de continuar con el indicado procedimiento de compraventa directa; siendo que, en atención a la consulta realizada, COFOPRI mediante Oficio N° 2656-2020-COFOPRI/OZLC presentado el 07 de agosto de 2020 (S.I.12290-2020), informó que el predio en consulta se ubica en ámbito geográfico donde COFOPRI no ha realizado y no viene ejecutado procesos de saneamiento físico – legal.
- Mediante Oficio N° 01635-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020, se consultó a la Municipalidad Provincial de Cañete, informe lo siguiente: **i)** precisar la medida de la vía de acceso que se articula con la Panamericana Sur y colinda con “el predio”, **ii)** si “el predio” recae dentro de la vía de acceso antes indicada; e, **iii)** indicar el porcentaje de superposición de la vía con “el predio”, siendo que, en atención a la consulta realizada, la Municipalidad Provincial de Cañete mediante Oficio N° 113-2020-GODUR-MPC presentado el 17 de setiembre de 2020 (S.I.14617-2020), adjunto el informe N° 415-2020/CRLM-SGPCUC-GODUR-MPC concluyendo que el predio en consulta se ubica a la altura del Km. 79.60 de la Carretera Autopista Panamericana Sur, cuyo ancho de vía es de 100.00 ml, al amparo de la Resolución Ministerial de Transporte R.D. N° 138-82-TC/CA y que no cuenta con vías aprobadas a considerar en Planeamiento Integral. Sin embargo, sugiere pedir información a la Municipalidad Distrital de San Antonio, en la medida que tiene previsto realizar una vía alterna paralela a la carretera Panamericana Sur de retorno hacia las playas del Cerro La Virgen.
- Mediante Oficio N° 02989-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2020, reiterado con Oficio N° 00315-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Antonio, informe lo siguiente: **i)** precisar la medida de la vía de acceso que se articula con la Panamericana Sur y colinda con “el predio”, **ii)** si “el predio” recae dentro de la vía de acceso a la playa Cerro La Virgen; e, **iii)** indicar el porcentaje de superposición de la vía con “el predio”. La consulta fue puesta en conocimiento de “la Asociación” mediante los Oficios N° 03031-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2020 y N° 00340-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”^[4] corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11. Que, respecto al área de 431,51 (14.71% que representa “el predio”) al haberse determinado que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad es materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado, de acuerdo a lo señalado por la SDAPE a través del Memorándum N° 01279-2021/SBN-DGPE-SDAPE, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76°^[5] de “el Reglamento”.

12. Que, en relación al área de 484,64 (50,90% que representa “el predio”), al haberse determinado que se superpone con propiedad restringida^[6], sobre la que está prohibido ejecutar construcciones, en virtud a lo dispuesto en la Resolución Directoral N°18-2013-MTC/14, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno.

13. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 1 016,26m² (34,39% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la Asociación” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, el inciso 3) del artículo 222°^[7] de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[8], “el predio” en el período comprendido entre agosto de 2012 a abril de 2019, se encontraba desocupado salvo la existencia de una edificación tipo vivienda que abarca el 5% del área total de “el predio” y trazos de una lotización, sin delimitación que restrinja el acceso de terceros.

16. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

17. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0059-2020/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2012 al 2019 “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “la Asociación” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, teniendo en cuenta que “la Asociación” alega ejercer posesión respecto de “el predio”, corresponde indicar que, de lograrse la inscripción del área 431,51 (14.71% de “el predio”) a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “la Asociación” deberá considerar los requisitos para las causales de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°^[9] de “el Reglamento”, que establecen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010. En ese orden de ideas, teniendo en cuenta lo advertido en el considerando anterior, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; razón por la que no sería posible adjudicar el área en mención sustentado en las referidas causales.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 0042-2021/SBN-SG del 13 de mayo de 2021, el Informe de Brigada N° 0443-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0499-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEMBRAR PARA COSECHAR “ASEPAC”**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

[2] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[3] Revisado el Sistema Integrado Documentario –SDDI, se advierte que se trata de 2 solicitudes del año 2001, que se presentó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima.

[4] Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

[5] Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

[6] PROPIEDAD RESTRINGIDA: Faja de terreno lateral y colindante al Derecho de Vía, donde está prohibido ejecutar construcciones permanentes que puedan afectar a la seguridad vial, a la visibilidad, o dificulten posibles ensanches. Su ancho se establece por resolución del titular de la autoridad competente respectiva, establecido en el Glosario de términos de uso frecuente en proyectos de infraestructura vial, aprobado por Resolución Directoral N°18-2013-MTC/14

[7] **Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[8] **Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

[9] **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)